

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## 持續關連交易 框架物業管理服務協議

### 緒言

越秀仲量聯行(本公司的附屬公司)，於中國主要從事物業管理服務及物業租賃等業務，根據物業管理協議，自二〇〇九年九月起一直擔任廣州國際金融中心的物業管理人，並為整幢廣州國際金融中心提供全面管理服務。廣州國際金融中心各租戶須就其租用的廣州國際金融中心單位與越秀仲量聯行訂立租戶管理協議，並因此向越秀仲量聯行支付租戶管理費。部分單位已經(或不時將會)出租予廣州越秀集團的成員公司(均為本公司的關連人士)。

租戶管理協議的條款及條件由越秀仲量聯行與廣州國際金融中心的任何租戶(包括廣州越秀集團租戶)之間訂立或將訂立，及廣州國際金融中心的任何租戶(包括廣州越秀集團租戶)應付的租戶管理費由越秀仲量聯行釐定並由廣州國際金融中心擁有人不時根據物業管理協議批准。

### 框架物業管理服務協議

由於根據上市規則第十四A章，在相關管理協議下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易，於二〇一八年一月二十二日，越秀仲量聯行與廣州越秀訂立框架物業管理服務協議，以規管在相關管理協議下擬進行的交易。

## 建議年度上限

截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止三個年度各年，在框架物業管理服務協議下擬進行的交易的年度上限將分別為人民幣30,000,000元。

## 上市規則的涵義

廣州越秀為本公司控股股東，故根據上市規則，廣州越秀及其聯繫人均為本公司關連人士。越秀仲量聯行由城建開發(由本公司及廣州市城市建設開發集團有限公司分別間接擁有95%及5%)實益擁有60%，故越秀仲量聯行為本公司附屬公司。因此，根據上市規則第十四A章，在框架物業管理服務協議下的交易構成本公司的持續關連交易。

鑒於框架物業管理服務協議下擬進行的交易的年度上限最高適用百分比率超過0.1%惟低於5%，框架物業管理服務協議下的持續關連交易僅須遵守上市規則第十四A章的申報、年度審核及公告規定，並獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

董事概無於框架物業管理服務協議下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，概無董事須就有關框架物業管理服務協議的董事會決議案放棄投票。

## 緒言

越秀仲量聯行(本公司的附屬公司)，於中國主要從事物業管理服務及物業租賃等業務，根據物業管理協議，自二〇〇九年九月起一直擔任廣州國際金融中心的物業管理人，並為整幢廣州國際金融中心提供全面管理服務。廣州國際金融中心各租戶須就其租用的廣州國際金融中心單位與越秀仲量聯行訂立物業管理服務協議(「**租戶管理協議**」)，並因此向越秀仲量聯行支付管理費(「**租戶管理費**」)。部分單位已經(或不時將會)出租予廣州越秀集團的成員公司(均為本公司的關連人士)(「**廣州越秀集團租戶**」)。

租戶管理協議的條款及條件由越秀仲量聯行與廣州國際金融中心的任何租戶(包括廣州越秀集團租戶)之間訂立或將訂立，及廣州國際金融中心的任何租戶(包括廣州越秀集團租戶)應付的租戶管理費由越秀仲量聯行釐定並由廣州國際金融中心擁有人不時根據物業管理協議批准。

## 框架物業管理服務協議

由於根據上市規則第十四A章，在越秀仲量聯行與廣州越秀集團租戶之間訂立或將訂立的租戶管理協議(各為「租戶管理協議」)下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易，於二〇一八年一月二十二日，越秀仲量聯行與廣州越秀訂立框架物業管理服務協議，以規管在相關管理協議下擬進行的交易。

## 相關管理費

相關租戶管理協議下廣州越秀集團租戶應付的租戶管理費(「相關管理費」)是基於廣州國際金融中心所有租戶適用的標準費率釐定。根據物業管理協議，租戶管理費的標準費率包括按每平方米人民幣33元(對寫字樓空間而言)及每平方米人民幣36元(對商場空間而言)的費率收取的每月物業管理費，並可根據廣州國際金融中心的租戶與越秀仲量聯行按照租戶使用要求、CPI增長及現行市況(包括越秀仲量聯行一般就可比較級及可比較區域內的其他商業物業向彼等租戶收取的物業管理服務費率)經公平磋商後進行調整。閒置空間並無應付物業管理費。有關調整須經廣州國際金融中心的擁有人審核批准。

## 年期及終止

框架物業管理服務協議年期為三年，自二〇一八年一月一日(具有追溯效力)起至二〇二〇年十二月三十一日(包括該日)止。

在遵守上市規則相關規定的前提下，越秀仲量聯行與廣州越秀可同意按互相協定的條款及條件續期框架物業管理服務協議。

框架物業管理服務協議的任何訂約方均可透過向另一方發出不少於三個月的事先書面通知終止框架物業管理服務協議。

## 相關管理協議及定價政策

在遵守框架物業管理服務協議的條款及條件的前提下，越秀仲量聯行與各廣州越秀集團租戶之間訂立或將訂立的相關管理協議須符合以下規定：

- (i) 各相關管理協議的年期必須為不超過三年的固定年期；
- (ii) 相關管理協議向越秀仲量聯行提出的條款及條件應不遜於越秀仲量聯行與廣州國際金融中心其他租戶(其為獨立第三方)之間所訂立的相關管理協議的條款及條件，及廣州越秀集團租戶應付越秀仲量聯行的租戶管理費應基於廣州國際金融中心所有租戶(包括為獨立第三方的租戶)適用的標準費率釐定，並可根據廣州國際金融中心的租戶與越秀仲量聯行按照租戶使用要求、CPI增長及現行市況經公平磋商後進行調整；及
- (iii) 相關管理費的年度總額不得超過年度上限。

## 內部控制程序

為確保遵守框架物業管理服務協議下的條款，本集團已制定一系列內部控制程序及外部監督措施如下：

- (i) 本集團將按每月基準監察相關管理費以確保相關管理費的總額不會超出年度上限。

- (ii) 本集團將於每六個月編製一份持續關連交易報告(「**持續關連交易報告**」)，關於相關管理費及框架物業管理服務協議下擬進行的交易，並提交本集團的審核委員會進行審議。持續關連交易報告的內容應包括(i)報告期內所錄得的相關管理費總額；(ii)相關管理費與租戶管理費的比較及概要，以及越秀仲量聯行向租用單位的其他獨立第三方租戶所收取的租戶管理費現行費率；及(iii)遵守年度上限的情況。
- (iii) 本集團的審核委員會將於每年召開最少兩次會議以討論及評估本集團持續關連交易(包括框架物業管理服務協議項下擬進行的交易)的實施情況。
- (iv) 本集團外部核數師將審閱本集團截至每個財政年度六月三十日止六個月的中期財務資料及審核每個財政年度的本集團綜合財務報表。本集團外部核數師將就本集團每個財政年度的持續關連交易根據上市規則第14A.56條向董事會出具函件，確認有否注意到任何事情，可使他們認為有關持續關連交易：(i)並未獲董事會批准；(ii)倘交易涉及本集團所提供的產品及服務，在各重大方面沒有按照本集團的定價政策進行；(iii)在各重大方面未有按照規管有關交易的協議進行；及(iv)超過上限。此外，根據上市規則，獨立非執行董事將對框架物業管理服務協議下擬進行的交易於上一個財政年度的情況進行年度審核，並在本集團每份年度報告中確認交易金額及交易條款。

基於上文所述，本公司認為已備有充足內部控制程序及外部監督措施，確保框架物業管理服務協議下擬進行的交易遵守相關監管指引及框架物業管理服務協議的條款。

## 建議年度上限

年度上限乃參考以下各項計算：(i) 廣州越秀集團租戶現時在廣州國際金融中心租用的寫字樓及商場總面積；(ii) 租戶管理費的現行標準費率；(iii) 廣州國際金融中心租戶每年應付越秀仲量聯行的估計租戶管理費；及(iv) 不時根據現行市況就廣州越秀集團租戶任何非預期的寫字樓及商場面積需求增長及／或租戶管理費率增長而作出的合理緩衝額。

截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止三個年度各年，在框架物業管理服務協議下擬進行的交易的年度上限將分別為人民幣30,000,000元。

倘廣州越秀集團租戶就框架物業管理服務協議下擬進行的交易應向越秀仲量聯行支付的年度總額將超過任何特定年度的年度上限，本公司將採取一切必要的程序以遵守上市規則，包括刊發公告(如適用)及尋求獨立股東批准(如必要)。本公司全面守規之前，訂約方應將年度總額限制在年度上限內。

## 訂立框架物業管理服務協議的理由及裨益

越秀仲量聯行(本公司的附屬公司)根據物業管理協議自二〇〇九年九月起一直擔任廣州國際金融中心的物業管理人，並為整幢廣州國際金融中心提供全面管理服務。廣州越秀於二〇一七年八月十七日增持其於廣州越秀金融的權益至約54.25%，成為經擴大的廣州越秀集團。由於廣州越秀集團的擴大，廣州國際金融中心的租戶數目納入廣州越秀集團租戶(為本集團的關連人士)以內，而因此其應支付的相關管理費總額已相應增加。基於各廣州越秀集團租戶須與越秀仲量聯行訂立相關管理協議及向其支付相關管理費，鑒於前述廣州越秀集團租戶的基礎擴大及其應付相關管理費總額相應增加，本公司認為，越秀仲量聯行與廣州越秀訂立框架物業管理服務協議以管理相關管理協議項下擬進行交易，乃屬恰當。

經考慮上述因素及年度上限的釐定基準，董事會(包括獨立非執行董事)認為：(i) 框架物業管理服務協議的條款屬公平合理並按正常商業條款訂立；(ii) 框架物業管理服務協議下擬進行的交易乃於本集團一般及日常業務過程中訂立；(iii) 越秀仲量聯行訂立框架物業管理服務協議符合本公司及其股東的整體利益；及(iv) 年度上限(包括其釐定基準)屬公平合理。

## **本公司的資料**

本公司為在香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00123)。本集團主要從事房地產開發與投資，主要專注於廣州市的房地產，並逐步擴展至珠三角、長三角、環渤海經濟區及中部地區。

## **越秀仲量聯行的資料**

越秀仲量聯行為在中國註冊成立的有限公司，主要在中國從事物業管理服務及物業租賃等業務。

## **廣州越秀的資料**

廣州越秀為在中國註冊成立的有限公司，由中國廣州市人民政府實益全資擁有。廣州越秀通過其多間附屬公司從事多種業務，包括(其中包括)金融業務、房地產開發、基礎設施、建設及其他。

## **上市規則的涵義**

廣州越秀為本公司控股股東，故根據上市規則，廣州越秀及其聯繫人均為本公司關連人士。越秀仲量聯行由城建開發(由本公司及廣州市城市建設開發集團有限公司分別間接擁有95%及5%)實益擁有60%，故越秀仲量聯行為本公司附屬公司。因此，根據上市規則第十四A章，在框架物業管理服務協議下的交易構成本公司的持續關連交易。

鑒於框架物業管理服務協議下擬進行的交易的年度上限最高適用百分比率超過0.1%惟低於5%，框架物業管理服務協議下的持續關連交易僅須遵守上市規則第十四A章的申報、年度審核及公告規定，並獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

董事概無於框架物業管理服務協議下擬進行的租賃交易中擁有重大權益。因此，概無董事須就有關框架物業管理服務協議的董事會決議案放棄投票。

## 釋義

除非文義另有所指，否則本公告所用詞彙具有以下涵義：

「年度上限」	指	廣州越秀集團租戶於年期內就框架物業管理服務協議下擬進行的交易應向越秀仲量聯行支付的建議最高年度總額，載於本公告「建議年度上限」一節
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「持續關連交易報告」	指	具有本公告「內部控制程序」一節賦予該詞的涵義
「CPI」	指	消費物價指數
「本公司」	指	越秀地產股份有限公司，一間根據香港法例註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00123)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事



「框架物業管理服務協議」	指	越秀仲量聯行與廣州越秀就年期內於廣州國際金融中心提供物業管理服務而訂立日期為二〇一八年一月二十二日的框架物業管理服務協議
「城建開發」	指	廣州市城市建設開發有限公司，一間在中國註冊成立的公司，由本公司及廣州市城市建設開發集團有限公司分別間接擁有95%及5%，後者則由廣州越秀間接全資擁有
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，而「本集團成員公司」指當中任何一個
「廣州國際金融中心」	指	位於中國廣州市天河區珠江西路5號名為廣州國際金融中心的房地產
「廣州越秀金融」	指	廣州越秀金融控股集團股份有限公司，廣州越秀持有的非全資附屬公司
「廣州越秀」	指	廣州越秀集團有限公司，一間在中國註冊成立的有限公司，由中國廣州市人民政府實益全資擁有
「廣州越秀集團」	指	廣州越秀、其附屬公司及其聯繫人的統稱(在各情況下均不包括本公司及其附屬公司)，而「廣州越秀集團成員公司」指當中任何一個
「廣州越秀集團租戶」	指	具有本公告「緒言」一節賦予該詞的涵義
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，為上市規則項下獨立於本公司及其關連人士的第三方連同其實益擁有人(如有)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「物業管理協議」	指	越秀仲量聯行與廣州越秀城建國際金融中心有限公司(廣州國際金融中心擁有人)之間於二〇一〇年一月八日就委任越秀仲量聯行為廣州國際金融中心的物業管理人而訂立的物業管理協議(經二〇一二年五月九日的補充協議修訂)
「相關管理協議」	指	具有本公告「框架物業管理服務協議」一節賦予該詞的涵義
「相關管理費」	指	具有本公告「框架物業管理服務協議」一節賦予該詞的涵義
「中國」	指	中華人民共和國，而僅就本公告而言不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租戶管理協議」	指	具有本公告「緒言」一節賦予該詞的涵義
「租戶管理費」	指	具有本公告「緒言」一節賦予該詞的涵義
「年期」	指	二〇一八年一月一日(具有追溯效力)起至二〇二〇年十二月三十一日(包括該日)止的三年期間
「單位」	指	廣州國際金融中心的單位，而「單位」指當中任何一個

「越秀仲量聯行」指 廣州越秀城建仲量聯行物業服務有限公司，一間在中國註冊成立的有限公司，由城建開發實益擁有60%及由北京仲量聯行物業管理服務有限公司擁有40%

承董事會命  
越秀地產股份有限公司  
余達峯  
公司秘書

香港，二〇一八年一月二十二日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事：張招興(董事長)、朱春秀、林昭遠、李鋒及陳靜

獨立非執行董事：余立發、李家麟及劉漢銓